

NASKAH PUBLIKASI

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN YANG BERSIFAT *CONDEMNATOIR*
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 76/PDT.G/2010/PN.SUKOHARJO)**



Disusun Dan Diajukan untuk melengkapi Tugas–Tugas Dan Syarat–Syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh :

MOH. HARISMA DYAH KUSUMA

C. 100070159

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2016

PERSETUJUAN

Naskah Publikasi Ini Telah Disetujui Untuk Dipertahankan Dihadapan Dewan
Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Pembimbing I

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Shallman Al Farizi', written in a cursive style.

(Shallman Al Farizi, S.H, M.H, M.Kn.)

Pembimbing II

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Septaria Budiwati', written in a cursive style.

(Septaria Budiwati, S.H, M.H,)

HALAMAN PENGESAHAN

EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG BERSIFAT *CONDEMNATOIR* (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 76/PDT.G/2010/PN.SUKOHARJO)

Penulis :

MOH. HARISMADYAH KUSUMA
(C 100070159)

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

Pada

Hari : Kamis

Tanggal : 12 Mei 2016

Dewan Penguji

Ketua : Shallman Al Farizi, S.H, M.H, M.Kn.



Sekretaris : Septarina Budiwati, S.H, M.H,



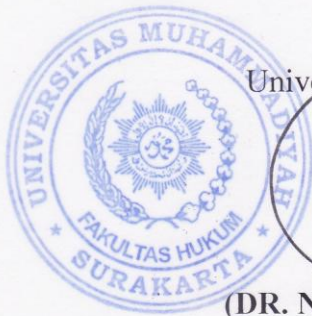
Anggota : Inayah, S.H., M.H

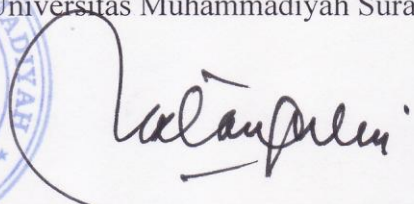


Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta




(DR. Natangsa Surbakti. S.H., M.Hum)

PERNYATAAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MOH. HARISMA DYAH KUSUMA

Alamat : Perum Citra Alam Mandiri 2B, Pabelan, Kartasura.

NIM : C100070159

Judul : **EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN
PUTUSAN PENGADILAN YANG BERSIFAT CONDEMNATOIR
(Studi Kasus Putusan Nomor 76/PDT.G/2010/PN.Sukoharjo)**

Dengan ini menyatakan bahwa,

1. Karya tulis saya, naskah publikasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 04 Mei 2016

Yang membuat pernyataan,



MOH. HARISMA DYAH KUSUMA
NIM. C 100070159

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN YANG BERSIFAT *CONDEMNATOIR*
(Studi Kasus Putusan Nomor 76/Pdt.G/2010/Pn.Sukoharjo)**

**Moh. Harisma Dyah Kusuma
(C 100070159)
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Email: dkcokelat@gmail.com**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan dan pertimbangan hakim dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Bersifat *Condemnatoir* (Studi Kasus Putusan Nomor 76/Pdt.G/2010/Pn.Sukoharjo). Perjanjian hutang piutang sering ditemukan kasus wanprestasi antara penggugat dan tergugat yang akhirnya diselesaikan dengan jaminan berupa tanah dan bangunan, maka disimpulkan tergugat mengajukan gugatan wanprestasi. Mengajukan eksekusi pelelangan, mengganti kerugian akibat perjanjian wanprestasi antara kreditur dan debitur. Ketentuan dalam bab II dan bab III berlaku untuk perikatan yang timbul dari suatu kontrakual berhubungan dengan kuasa hak tanggungan bersifat *condemnatoir* dari suatu perjanjian. Pada dasarnya memang begitu, karena wanprestasi biasanya berujung pada tuntutan ganti rugi, dinyatakan dalam sejumlah uang tertentu. Mendasarkan pada ketentuan hukum berlaku penyelesaian kredit macet atas nama Penggugat dilakukan melalui Parate Eksekusi. Tergugat I berhak melakukan penjualan Objek sengketa berdasarkan Pasal 6 jo pasal 20 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kata kunci: *Putusan, jaminan hak tanggungan, wanprestasi, condemnatoir.*

ABSTRACT

This study aims to investigate the implementation and consideration of the judge in the Execution Guarantee Mortgage Based Characteristically condemnatoir Court decision (Case Study Decision No. 76/Pdt.G/2010/Pn.Sukoharjo). Testament accounts payable often found in cases of breach of contract between the plaintiff and the defendant are ultimately resolved by collateral such as land and buildings, it is concluded the defendant filed a lawsuit in default. Asking the auction execution, change their losses due to breach of contract agreement between creditors and debtors. The provisions in Chapter II and Chapter III applies to the engagement arising from a contractual associated with the power of nature condemnatoir encumbrance of an agreement. In principle, it is, because of default usually leads to demands for compensation, expressed in a certain amount of money. Basing on the legal provisions applicable settlement of bad debts on behalf of Plaintiffs do Parate Execution. The first defendant is entitled to sell the Object disputes pursuant to Article 6 in conjunction with Article 20, paragraph 1 of Law No. 4 1996 About Mortgage contained in the Deed Granting Mortgage.

Keywords: *Decision, collateral security rights, tort, condemnatoir.*

PENDAHULUAN

Atas ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 juga telah ditegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Sejalan dengan ketentuan tersebut, maka salah satu prinsip penting dalam negara hukum adalah adanya jaminan penyelenggaraan Kekuasaan Kehakiman yang merdeka, dan bebas dari pengaruh kekuasaan lainnya untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.

Mengatur konstuksi yudiris yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang diberinya sebagai jaminan, peraturan demikian harus cukup menyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan demikian, kiranya harus dibarengin dengan lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga relatif rendah.¹

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Eksekusi tidak lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG. Setiap orang yang ingin mengetahui pedoman aturan eksekusi harus merujuk ke dalam aturan perundang-undangan dalam HIR atau RBG.²

Perjanjian hutang piutang masyarakat juga sering menggunakan jaminan harta benda. para pihak yang mengadakan perjanjian terikat patuh terhadap perjanjian yang telah dibuat sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* dan segala hal yang telah disepakati tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian.

Putusan yang bersifat kondemnatoir ialah putusan yang mengandung tindakan “penghukuman” terhadap diri tergugat. Pada umumnya putusan yang bersifat kondemnatoir terwujud dalam perkara yang berbentuk kontentiosa

¹ Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* , Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal.5.

² Yahya Harahap, 2007, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta:Sinar Grafika, hal.1.

(*contentiosa*). Perkara yang disebut berbentuk *contentiosa* (*contentieuse rechtspraak, contentious jurisdiction*) sebagai berikut:³ (1) Berupa sengketa atau perkara yang bersifat partai (*party*), (2) Ada pihak penggugat yang bertindak mengajukan gugatan terhadap pihak tergugat, dan (3) Proses pemeriksaannya berlangsung secara kontradiktur (*contradictoir*), yakni pihak penggugat dan tergugat mempunyai hak untuk sanggah-menyanggah berdasarkan asas *audi alteram partem*.

Proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan serta perosedur eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan putusan pengadilan yang bersifat *condemnatoir* studi kasus Putusan Nomor 76/Pdt.G/2010/PN.Sukoharjo, diharapkan dapat memperjelas jawaban terhadap permasalahan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan putusan pengadilan yang bersifat *condemnatoir* studi kasus Putusan Nomor 76/Pdt.G/2010/PN.Sukoharjo, (2) Bagaimana pertimbangan hakim dalam penyelesaian eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan putusan pengadilan yang bersifat *condemnatoir* studi kasus Putusan Nomor 76/Pdt.G/2010/PN.Sukoharjo.

Berdasarkan perumusan masalah di atas maka peneliti menentukan tujuan penelitian, yaitu (1) Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan melalui putusan pengadilan yang bersifat *condemnatoir* studi kasus Putusan Nomor 76/Pdt.G/2010/PN.Sukoharjo, (2) Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam penyelesaian eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan putusan pengadilan yang bersifat *condemnatoir* studi kasus Putusan Nomor 76/Pdt.G/2010/PN.Sukoharjo.

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat memberikan manfaat, yaitu: (1) Manfaat Penulis Melalui penelitian ini, bagi penulis pribadi dalam bidang hukum perdata mengenai pertimbangan hakim dalam menentukan putusan perjanjian hutang piutang jaminan tanah dan bangunan, (2) Dunia Peradilan

³ Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 14.

sebagai lembaga peradilan yang senantiasa menegakkan keadilan dan menjamin kepastian hukum, (3) Masyarakat Memberikan sumbangan pemikiran cara bertindak juga dalam mengambil keputusan guna mewujudkan keadilan dalam memberikan Perjanjian hutang piutang, (4) Ilmu Pengetahuan mengenai permasalahan-permasalahan mengenai pertimbangan hakim dalam menentukan putusan perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan.

Metode yang digunakan dalam penelitian adalah melalui pendekatan Sosiologis atau Non-Doktrinal dimana fokus kajiannya adalah data primer.⁴ Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum yuridis-empiris. Pada penelitian empiris, penelitian yang hanya dilakukan dengan cara meneliti data primer, yaitu wawancara dilanjutkan dengan meneliti eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan putusan pengadilan yang bersifat *condemnatoir* (studi kasus Putusan Nomor 76/Pdt.G/2010/PN.SKH). Penerapan metode kualitatif pada penelitian ini adalah untuk mengungkap kebenaran dan memahaminya. Jenis penelitian yang digunakan yaitu deskriptif. lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Sukoharjo. Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Pengumpulan data yang dilakukan dengan studi kepustakaan dan penelitian lapangan dengan melakukan wawancara pribadi (*personal interview*).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Bersifat *Condemnatoir* Studi Kasus Putusan Nomor 76/Pdt.G/2010/PN Sukoharjo

Perkara wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan nomor putusan: 76/Pdt.G/2010/PN.Sukoharjo, terjadi sejumlah wanprestasi yang dilakukan oleh penggugat sebagai berikut:

Ketika Para Penggugat dalam perjalananya, ternyata para penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang kepada Tergugat I

⁴ Khudzaifah Dimyati, 2004 , *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Buku Pegangan Kuliah Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 49.

sehingga kredit para penggugat tersebut menjadi macet. Sebelum kredit macet yang menyebabkan terjadinya wanprestasi kemudian diserahkan kepada Tergugat II untuk dilakukan pra eksekusi. Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Tergugat I melalui: (1) Surat no. 1036 tanggal 03 April 2009 (Peringatan I); (2) Surat no. 2183 tanggal 13 Juli 2009 (Peringatan II), (3) Surat no. 2262 tanggal 13 Agustus 2009 (Peringatan III) yang pada intinya meminta para penggugat untuk segera melunasi hutang-hutangnya *aquo* akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari penggugat.

Tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari para penggugat untuk melunasi semua hutangnya kepada Tergugat I maka selanjutnya mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku penyelesaikan kredit macet atas nama Penggugat dilakukan melalui Parate Eksekusi. Tergugat I berhak melakukan penjualan Objek sengketa berdasarkan Pasal 6 jo pasal 20 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang ada dalam akta pemberian hak tanggungan.

Para Penggugat/debitur telah melakukan wanprestasi karena atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut telah dibebani hak tanggungan dan terhadap akta pemberian hak tanggungannya telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo serta telah terbit sertifikat hak tanggungannya. Sebagaimana tercatat dalam buku tanah sehingga sebagai pemegang hak yang terakhir atas tanah obyek sengketa adalah Tergugat I.

Tergugat mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk para Penggugat untuk mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaannya baik berupa barang-barang bergerak maupun yang tidak bergerak maka mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang milik Penggugat berupa tanah dan bangunan sebagai jaminan pembayaran hutang Para Penggugat kepada Tergugat antara lain:

Penggugat juga menjaminkan sebidang tanah sawah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 181, terletak di Desa Laban, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo seluas 3150 M2 atas nama Yotosuwarno sebagai jaminan hutang kepada Tergugat I dengan batas-batas sebagai berikut

:Sebelah Utara: Selokan, Sebelah Timur: Atmosumitro, Sebelah Selatan: Selokan, Sebelah Barat: M. 182.

Para penggugat juga menjaminkan sebidang tanah sawah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 182, terletak di Desa Laban, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo seluas 3150 M2 atas nama Yotosuwarno sebagai jaminan hutang kepada Tergugat I dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara: Selokan, Sebelah Timur: M. 181, Sebelah Selatan: Selokan, Sebelah Barat: Suradi.

Untuk menjamin kepentingan hukum Penggugat dan dengan didasarkan pada bukti yang otentik, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya *verzet*, upaya hukum banding dan kasasi dari para tergugat.

Penyelesaian Hukum mengenai perkara wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan dengan sesuai Pasal-Pasal dalam KUHPerdara sebagai berikut: (1) Sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Bab V Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (1), (3) Pasal 1243 KUHPerdara, (4) Pasal 1244 KUHPerdara, (5) Pasal 1338 KUHPerdara, (6) Pasal 130.

Pasal 130.

- (1) *Jika pada hari yang ditentukan itu kedua belah pihak menghadap, maka pengadilan negeri, dengan perantaraan ketuanya, akan mencoba memperdamaikan mereka itu. (IR. 239.)*
- (2) *Jika perdamaian terjadi, maka tentang hal itu, pada waktu sidang, harus dibuat sebuah akta, dengan mana kedua belah pihak diwajibkan untuk memenuhi perjanjian yang dibuat itu; maka surat (akta) itu berkekuatan dan akan dilakukan sebagai keputusan hakim yang biasa. (RV. 31; IR. 195 dst.)*
- (3) *Terhadap keputusan. yang demikian tidak diizinkan orang minta naik banding.*

(4) Jika pada waktu mencoba memperdamaikan kedua belah pihak itu perlu dipakai seorang juru bahasa, maka dalam hal itu hendaklah dituruti peraturan pasal berikut:

1. Sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Bab V Eksekusi Hak Tanggungan pasal 12 ayat (1) berbunyi “ *Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan :*

- a. Hak pemegang hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 (parate executie) atau : Pasal 16 UUHT berbunyi : “ Apabila didebitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. ” ;*
- b. Pemberian Hak Tanggungan yang termaksud dalam pasal 2 menyatakan “ Jika debitur tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut maka kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak debitur menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian untuk mengambil uang hasil penjualan itu untuk melunasi utang debitur ” ;*
- c. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat 2 (tittle executiorial); Maka berdasarkan ketentuan diatas dapat di ambil kesimpulan bahwa untuk mengambil pelunasan hutang kredit yang telah diberikan, pihak kreditur dapat melakukan melalui cara langsung mengajukan permohonan penjualan secara umum/pelelangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (pasal 6) atau meminta penetapan eksekusi ke Pengadilan (pasal 14 ayat 2).⁵*

Cara penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah atau bangunan dalam hal hak tanggungan adalah melalui ganti rugi yang akan diberi kepada penggugat atau kreditur sesuai dengan besar hutang yang dipijamkan oleh penggugat atau debitur kepada tergugat atau debitur.

⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan..

Menyita sertifikat obyek jaminan yang telah diposita oleh pengadilan lalu kemudian bisa dilakukan dengan pelelangan atau penjualan di badan yang ditunjuk oleh pengadilan dan mempunyai surat dari pejabat pembuat surat akta tanah atau notaris guna mengganti kerugian yang dialami oleh penggugat atau kreditur .⁶

Mendapatkan data penelitian berupa wawancara pribadi dengan Boxgie Agus Santoso, selaku Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo yang telah membantu penulis dalam penelitian ini. Menerangkan bahwa dalam suatu perjanjian hutang piutang yang sering ada di masyarakat sangat sudah dikatakan hal yang biasa terjadi, dalam suatu perjanjian hutang piutang si pemberi hutang sering disebut dengan kreditur dan si meminjam hutang sering disebut dengan debitur.⁷

Menurut pendapat hakim Boxgie Agus Santoso, “Cara penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah atau bangunan dalam hal hak tanggungan adalah melalui ganti rugi yang akan diberi kepada penggugat atau kreditur sesuai dengan besar hutang yang dipijamkan oleh penggugat atau debitur kepada tergugat atau debitur. Kemudian menyita sertifikat obyek jaminan yang telah diposita oleh pengadilan lalu kemudian bisa dilakukan dengan pelelangan atau penjualan di badan yang ditunjuk oleh pengadilan dan mempunyai Akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris guna mengganti kerugian yang dialami oleh penggugat atau kreditur”.⁸

Eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan putusan pengadilan yang bersifat *condemnatoir* studi kasus putusan nomor 76/Pdt.G/2010/PN. Sukoharjo. Hakim memutus Perkara atau putusan dengan cara penyelesaian. Sesuai dengan apa yang telah di jabarkan oleh hukum acara perdata diatas bahwa penyelesaian wanprestasi hutang piutang. Untuk menjamin rumah dan tanah tersebut hak milik pihak pertama, masih diperlukan suatu perjanjian lagi, misalnya kedua orang tersebut pergi ke Pejabat pembuat Akta tanah untuk melakukan jual-beli rumah

⁶ Boxgie Agus Santoso, Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo, *Wawancara Pribadi*, Sukoharjo, Rabu, 23 Desember 2015, pukul 09:39 WIB.

⁷ Boxgie Agus Santoso, Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo, *Wawancara Pribadi*, Sukoharjo, Rabu, 23 Desember 2015, pukul 09:39 WIB.

⁸ Boxgie Agus Santoso, Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo, *Wawancara Pribadi*, Sukoharjo, Rabu, 23 Desember 2015, pukul 09:39 WIB.

dan tanah tersebut. Apabila telah dilakukan tindakan semacam itu, berulah rumah dan tanah tersebut adalah milik pihak yang mempunyai uang.

Kitab undang-undang hukum perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang mungkin tidak dikehendaki oleh para pihak, tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang .

Apabila perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian. apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Menurut teori klasik yang membedakan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, tujuan gugatan wanprestasi adalah untuk menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut terpenuhi (*put the plain tiff to the position if he would have been in had the contract been performed*). Demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah *expectation loss* atau *winstderving*.⁹

Tindakan atau sikap debitur tidak menenuhi kewajiban-perikatan tentunya merupakan tindakan atau sikap yang bersikap melawan hukum (*Onrechtmatig*) karena dengan sikap seperti itu debitur telah melanggar hak kreditur; disamping itu ia melanggar kewajiban hukumnya sendiri. Wanprestasi mestinya juga merupakan perbuatan yang tidak patut dan karenanya melanggar etika pergulan hidup (*goede zeden*) dan yang pasti melanggar kewajibannya untuk secara patut memperhatikan kepentingan diri dan harta krediturnya.¹⁰ Kitab undang-undang

⁹ Suharnoko, 2014, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media Grup, hal. 115.

¹⁰ Boxgie Agus Santoso, Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo, *Wawancara Pribadi*, Sukoharjo, Rabu, 23 Desember 2015, pukul 09:39 WIB.

hukum perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang mungkin tidak dikehendaki oleh para pihak, tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang.

Kitab undang-undang hukum perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang mungkin tidak dikehendaki oleh para pihak, tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang.

Pertimbangan Hakim dalam Menyelesaikan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Bersifat *Condemnatoir* Studi Kasus Putusan Nomor 76/Pdt.G/2010/PN. Sukoharjo

Undang-undang (HIR) perkara gugatan hutang piutang para pihak penggugat dan tergugat dipanggil jika sudah lengkap putusan perkara didalam persidangan lalu diusahakan untuk mengadakan mediasi lebih dahulu hal ini diatur undang-undang HIR. Selain kita mengacu pada HIR, juga mengacu pada UU No 4 tahun 1996 tentang Eksekusi Hak Tanggungan dalam cidera janji atas tanah serta benda benda yang berkaitan dengan tanah Pasal 130 berbunyi:

(1) Jika pada hari yang ditentukan itu kedua belah pihak menghadap, maka pengadilan negeri, dengan perantaraan ketuanya, akan mencoba memperdamakan mereka itu. (IR. 239.) (2) Jika perdamaian terjadi, maka tentang hal itu, pada waktu sidang, harus dibuat sebuah akta, dengan mana kedua belah pihak diwajibkan untuk memenuhi perjanjian yang dibuat itu; maka surat (akta) itu berkekuatan dan akan dilakukan sebagai keputusan hakim yang biasa. (RV. 31; IR. 195 dst). (3) Terhadap keputusan. yang demikian tidak diizinkan orang minta naik banding. (4) Jika pada waktu mencoba

memperdamaikan kedua belah pihak itu perlu dipakai seorang juru bahasa, maka dalam hal itu hendaklah dituruti peraturan pasal berikut.)

Untuk melihat persoalan ini dengan jernih, penerapan klausul yang melepaskan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Bab V Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (1) berbunyi “ Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan :

“Hak pemegang hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 (parate executie) atau : Pasal 6 UUHT berbunyi : “ Apabila dicitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. ” ;

Pemberian Hak Tanggungan yang termaksud dalam pasal 2 menyatakan “ Jika debitur tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut maka kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak debitur menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian untuk mengambil uang hasil penjualan itu untuk melunasi utang debitur ” ;

“Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat 2 (tittle executiorial); Maka berdasarkan ketentuan diatas dapat di ambil kesimpulan bahwa untuk mengambil pelunasan hutang kredit yang telah diberikan, pihak kreditur dapat melakukan melalui cara langsung mengajukan permohonan penjualan secara umum/pelelangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (pasal 6) atau meminta penetapan eksekusi ke Pengadilan (Pasal 14 ayat 2”.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor: 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Peraturan Menteri Keuangan RI nomor: KEP-102/PMK.01/2008. Tentang Organisasi dan Tatakerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dimana lokasi obyek sengketa berada di wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara Surakarta (Tergugat II). Maka permohonan pelelang yang diajukan Tergugat I di tindak lanjuti Tergugat II melalui surat

nomor: S-218/WKN.09/KNL.02/2010 tanggal 22 November 2010 hal penetapan hari dan tanggal lelang.¹¹

Proses mediator diserahkan pada para pihak yang akan memilih seorang mediator dari dalam pengadilan atau dari luar pengadilan, jika seorang mediator hakim harus mempunyai SK (Surat Keputusan) dari ketua pengadilan negeri bisa menjadi seorang mediator.¹² Jika mediasi tidak tercapai kata sepakat atau damai antar penggugat dan tergugat maka, hakim yang menjadi mediator akan mengembalikan berkas pemeriksaan kepada majelis hakim yang menangani perkara.¹³ Kemudian majelis hakim akan membuatkan Akta pemeriksaan dan perkara tersebut akan diteruskan sesuai dengan acara hukum perkara perdata yang berlaku di Indonesia, demikian keterangan atau pejabaran dari tata cara mediasi di Pengadilan negeri jika antara penggugat dan tergugat tidak tercapai kata sepakat atau damai.¹⁴

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah penulis kemukakan sebelumnya, berserta penjelasan mengenai uraian perkara eksekusi hak tanggungan atas wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah berikut hasil penelitian dan pembahasan atas “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Bersifat *Condemnatoir* Studi Kasus Putusan Nomor 76/Pdt.G/2010/Pn.Sukoharjo”, maka dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

Pertama, kreditur dapat mengajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian. Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang

¹¹ Boxgie Agus Santoso, Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo, *Wawancara Pribadi*, Sukoharjo, Rabu, 23 Desember 2015, pukul 09:39 WIB.

¹² Boxgie Agus Santoso, Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo, *Wawancara Pribadi*, Sukoharjo, Rabu, 23 Desember 2015, pukul 09:39 WIB.

¹³ Boxgie Agus Santoso, Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo, *Wawancara Pribadi*, Sukoharjo, Rabu, 23 Desember 2015, pukul 09:39 WIB.

¹⁴ Boxgie Agus Santoso, Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo, *Wawancara Pribadi*, Sukoharjo, Rabu, 23 Desember 2015, pukul 09:39 WIB.

menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku penyelesaian kredit macet atas nama Penggugat dilakukan melalui Parate Eksekusi. Tergugat I berhak melakukan penjualan Objek sengketa berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang ada dalam akta pemberian hak tanggungan.

Kedua, dalam suatu kontrak baku sering dijumpai ketentuan bahwa para pihak telah bersepakat menyimpang atau melepaskan maka Tergugat I menggunakan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996 pasal 6 dan permohonan lelang atas obyek sengketa di ajukan berdasarkan kedudukan Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama atas obyek sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 398/2006 hal mana dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang termaksud dalam pasal 2 menyatakan “Jika debitur tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut maka kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan Akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak debitur menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian untuk mengambil uang hasil penjualan itu untuk melunasi utang debitur ”.

Saran

Pertama, bagi kreditur dan debitur dalam awal sebuah perjanjian hutang piutang perlunya kejelasan dalam setiap perjanjian. Sehingga tidak akan ada pihak-pihak yang melakukan wanprestasi atau cidera janji. Bilamana perkara Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian hutang piutang tanah tersebut hingga sampai ke pengadilan negeri maka penggugat atau kreditur harus membuat sebuah gugatan kepada tergugat atau debitur untuk mengajukan ganti rugi atas kerugian yang timbulkannya.

Kedua, bagi Hakim di Pengadilan Negeri Sukoharjo yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perjanjian, khususnya perkara eksekusi perjanjian hak tanggungan dikarenakan salah satu pihak melakukan wanprestasi. Diharapkan Hakim harus cermat dan teliti dalam memeriksa perkara tersebut. Sehingga dalam proses pembuktian di persidangan Majelis Hakim dapat melihat apakah Penggugat bisa membuktikan dalil gugatannya atau tidak. Jika memang Penggugat bisa membuktikan dalil gugatannya maka Majelis Hakim akan mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku/Literature

Dimiyati, Khudzaifah, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Buku Pegangan Kuliah Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Harahap, Yahya, 2007, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.

Salim, HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Suharnoko, 2014, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media Grup.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Penerjemah R. Subekti dan Tjitrosudibio.